

MESURA DE GOVERN

AMPLIACIÓ DE LES FINQUES SUBJECTES AL DRET DE TANTEIG I RETRACTE INCLOSES A L'ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS CARRERS D'EN ROBADOR I SANT RAMON.



Guió del document

- 1.- INTRODUCCIÓ**
- 2.- AMBICIÓ**
- 3.- AMBIT D'ACTUACIÓ**
- 4.- CONCLUSIONS**

1. INTRODUCCIÓ.

D'ençà l'aprovació definitiva de la Declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació als carrers d'en Robador i Sant Ramon, a Ciutat Vella, de Barcelona, el novembre de 2011, l'Ajuntament ha dut a terme diferents accions tendents a la rehabilitació de les finques de l'àmbit que es trobaven en una situació de major deficiència.

En aquest sentit, ha adquirit tres finques per a la seva directa rehabilitació que es trobaven subjectes al dret de tanteig i retracte per virtut de la delimitació (Sant Ramon núm. 6 i Sant Ramon núm. 1 i Robador 25), així com les finques del carrer Robador 27, 35-37 i 43, generant nous habitatges per a l'entorn.

Pel que fa a la resta de l'àmbit, ha aprofitat el desenvolupament del Pla Dintres per incloure-hi les finques de l'àmbit que presentaven un nivell de deficiència més elevat, amb un total de 16 finques, sobre les quals s'ha forçat l'inici del procés de rehabilitació i conservació o han estat adquirides donat que s'hi donava un mal ús o l'estat de conservació era molt deficient. L'anomenat Pla Dintres es configura com un programa de rehabilitació d'habitatges originàriament privats que es troben en un estat de conservació deficient, ubicats al Districte de Ciutat Vella, per a vetllar per la dignitat de l'habitatge i dels seus residents, combatent totes aquelles situacions anòmales dels habitatges i garantint el compliment dels mínims d'habitabilitat i de conservació en els edificis i, en definitiva, de la funció social de la propietat dels habitatges en pro del dret fonamental de tot ciutadà a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

CARRER	NUMERO	PROPIETAT	ESTAT
Robador	12	Privada	En obres
Robador	25	Municipal	Projecte
Robador	27	Municipal	Projecte
Robador	33	Privada	En Expropiació
Robador	39	Privada	En obres
Robador	43	Municipal	Pendent inici obres
Robador	45	Privada	Farà les obres l'Ajuntament
Sant Ramon	1	Municipal	En obres
Sant Ramon	4	Privada	En obres
Sant Ramon	27(àtic)	Municipal	Projecte
Espalter	6	Privada	Finalitzada
Robador	4	Privada	Finalitzada
Robador	5	Privada	Finalitzada
Sant Ramon	6	Municipal	Finalitzada
Robador	35-37	Municipal	Finalitzada
Robador	21	Privada/Mpal	Finalitzada

El Programa Dintres, es projecta com una eina de detecció i resolució de problemàtiques socials vinculades a l'habitatge i esdevé també una eina fonamental per a proveir el municipi d'un major nombre habitatges destinats a polítiques socials, en compliment de l'estàndard legal previst en l'article 73 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

El Programa compta amb un conjunt de finques degudament identificades que s'hi incorporen d'entrada arran d'un procés previ de detecció, però el seu objecte és de naturalesa dinàmica.

També s'han endegat contactes amb la resta de propietaris de l'Àrea que compten amb finques amb un estat de no tanta deficiència física per proposar-los diferents mesures de foment de la rehabilitació.

Malgrat això, la detecció de conflictes més de caràcter social associats a l'estat deficient de les finques corrobora les dificultats per a la consecució de la pròpia rehabilitació i la el gaudi del dret fonamental a l'habitatge, la qual cosa fonamenta la necessitat d'una intervenció més intensa per part de l'Administració.

La rehabilitació d'algunes de les finques no es podrà aconseguir sense una participació activa i interna de l'Administració, en molts casos fins i tot en el si de les Comunitats de Propietaris, amb la doble condició de propietari i agent dinamitzador de la convivència i els bons usos a la finca.

Al mateix temps, la greu crisi econòmica que es viu a Europa i les seves conseqüències sobre el mercat immobiliari ha posat molts actius en mans d'entitats financeres que no compten amb un projecte clar pels habitatges que recuperen.

Ha sigut des de l'any 2011 una època de forts moviments immobiliaris en l'àmbit financer però també es detecta ara en el mercat un repunt general de les transaccions en el sector immobiliari, acompanyat d'una alça de preus, segons les estadístiques de l'Ajuntament de Barcelona per a l'any 2013.

2.- AMBICIÓ

La necessitat d'evitar, en aquest marc, moviments especulatius que perjudiquin el dret fonamental a un habitatge digne i adequat així com la regeneració de l'àmbit i que cerquin altres usos diferents a l'habitatge permanent i habitual en el si de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació i que perpetuïn problemes de convivència, fonamenta i justifica, en primer terme, l'extensió del dret de tanteig i retracte al conjunt de les finques que configuren el seu àmbit territorial i que no siguin ja de propietat municipal.

En segon terme, la conjunció de l'obligació legal de l'Ajuntament d'incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials que la Llei del Dret a l'Habitatge en el seu art. 73.1 situa en el 15% respecte del total d'habitatges principals existents, així com d'incrementar el

patrimoni municipal d'urbanisme previst en l'article 74 de la Carta Municipal de Barcelona (equivalent al patrimoni municipal del sòl i l'habitatge del Text refós de la Llei d'urbanisme) i de materialitzar aquest increment en una àrea especialment degradada, fonamenta i justifica igualment l'extensió del dret de tanteig i retracte.

3.- AMBIT D'ACTUACIÓ

De les 7 finques sotmeses al tanteig i retracte amb la delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació del 2011, 3 ja han estat adquirides per l'Ajuntament de Barcelona (Sant Ramon núm. 6 i Sant Ramon núm. 1 i Robador 25) de manera que la virtualitat del dret de tanteig i retracte versa en l'actualitat sobre 4 finques:

Robador, 5
Robador, 12
Robador, 33
Robador, 55, amb Sant Pau 62

De la resta de finques incloses en l'Àrea, les finques del carrer Robadors núm. 3, 17, 25, 27, 35-37, 43 i un departament de la finca del carrer Robador núm. 14 i 5 del numero 21 i les finques del carrer Sant Ramon núm. 11, 11b i 21 són també de propietat municipal a les que cal afegir 1 habitatge al numero 27 i 4 habitatges a Espalter 10.

En conseqüència, els edificis plurifamiliars que quedaran subjectes als drets de tanteig i retracte seran 47 i són els següents:

Propietat Vertical

Espalter , 4
Espalter, 6
Espalter, 8
Robador, 4
Robador, 14b-St Rafael
Robador, 19
Robador, 41
Sant Pau , 56
Sant Ramon, 4
Sant Ramon ,5
Sant Ramon, 9
Sant Ramon, 15
Sant Ramon, 19

Propietat Horitzontal

Espalter, 2 / Sant Josep Oriol, 13
Espalter, 10 / San Pau, 68
Hospital, 85
Hospital, 87
Robador, 1 / Hospital, 81
Robador, 2 / Hospital, 83

Robador, 6
Robador, 7- 9
Robador, 8
Robador, 10
Robador, 11
Robador, 13
Robador, 14
Robador, 15
Robador, 21
Robador, 23
Robador, 29
Robador, 31
Robador, 39
Robador, 45
Robador, 47
Robador, 49
Robador, 51
Robador, 53- San Pau 60
Sant Pau , 58
Sant Pau, 63
Sant Ramon, 2 / San Pau, 67
Sant Ramon, 3

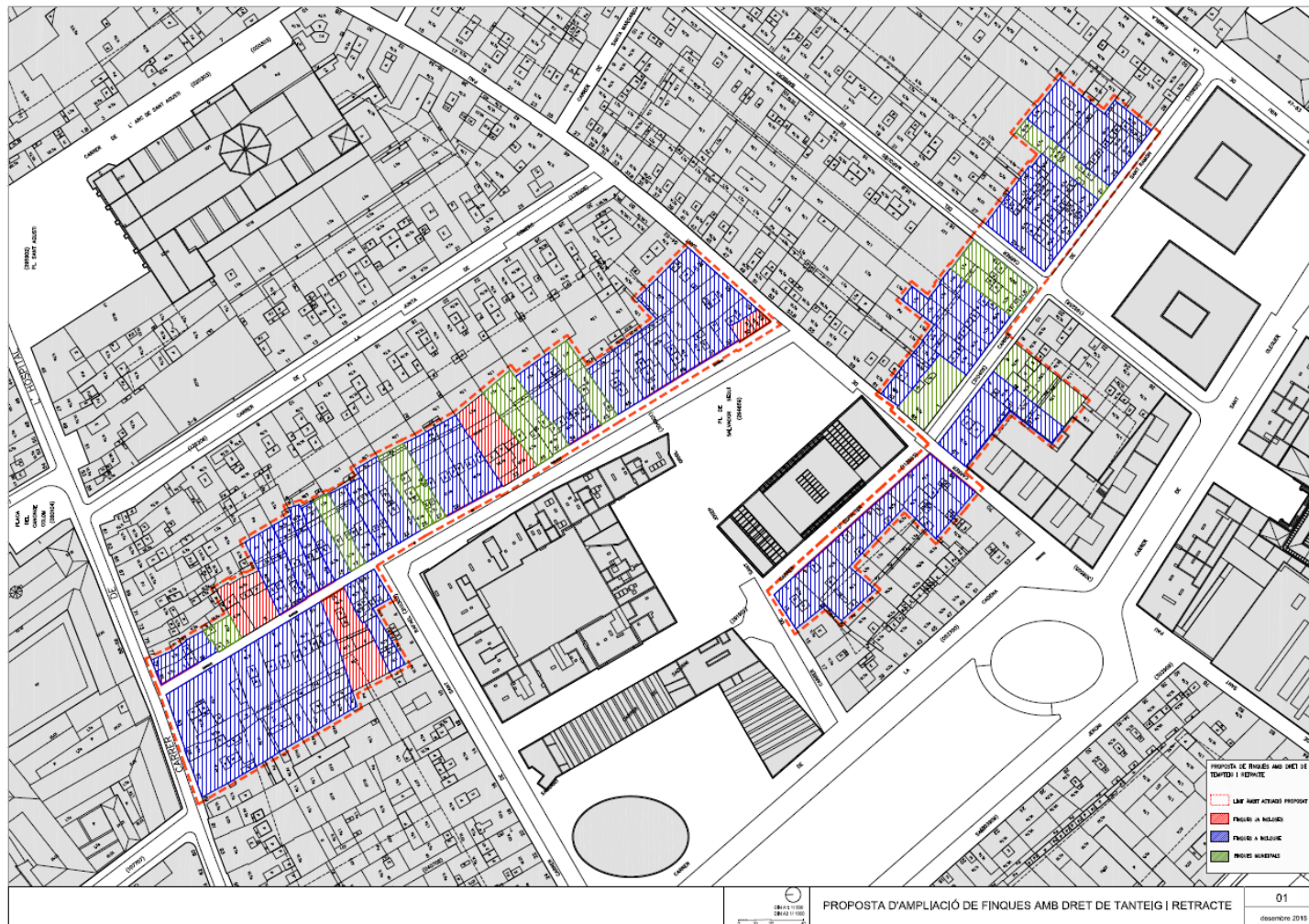


Ajuntament
de Barcelona

Sant Ramon, 7
Sant Ramon, 13 / Marquès Barberà 29-31
Sant Ramon, 17

Sant Ramon, 23
Sant Ramon, 25
Sant Ramon, 27

Les finques senceres dividides horitzontalment donarà lloc a l'afectació de cadascun dels seus departaments.



4.- CONCLUSIONS

Així doncs la mesura de govern té com objectiu principal incrementar el nombre de finques de l'àmbit de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació sotmeses als drets de tanteig i retracte amb la finalitat d'evitar l'especulació immobiliària en perjudici del dret fonamental a un habitatge digne i adequat i de garantir el destí de les finques a polítiques socials d'habitatge.

Un cop s'hagi materialitzat aquesta ampliació, les finques que estiguin subjectes a aquest dret estaran obligades a comunicar a l'Ajuntament qualsevol oferta de compra-venda que es produeixi per tal que l'Ajuntament pugui igualar dita oferta i adquirir la finca (tanteig) o en el cas que la compra-venda s'hagi produït sense el coneixement de l'Ajuntament, aquest podrà retrotraure-la i adquirir la finca pel preu escripturat (retracte).

En el cas que l'Ajuntament no estigui en disposició d'adquirir la finca, també permet que l'administració pública tingui coneixement de les compra-vendes que es realitzen, de manera que es facilita fer un seguiment de l'immoble.

A més, amb aquesta actuació municipal es vol donar resposta a la situació de degradació en la que es troba actualment el parc d'habitatge en aquesta zona. Tot i que en aquest àmbit s'han impulsat diverses mesures per fomentar la rehabilitació, en alguns casos s'han detectat conflictes de caire més social que van associats a l'estat deficient de les finques i que corrobora les dificultats per a aconseguir la rehabilitació i el gaudi del dret fonamental a l'habitatge.